

Znalecký posudek č. 110-3950-2023

O ceně a o obvyklé ceně/ tržní hodnotě pozemku č. 209/12, který vznikl geometrickým oddělením z pozemku č. 209/1 v katastrálním území Statenice, obec Statenice, okres Praha západ.

Objednatel posudku:



Účel posudku:

a) ocenění dle vyhl. MF ČR

b) návrh obvyklé ceny/ tržní hodnoty

Ocenění je v oboru Ekonomika ceny, odvětví ceny a odhady nemovitostí

ad)a)

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 02.08.2023 posudek vypracoval:

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák



Posudek obsahuje 18 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku dne 06.08.2023

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně a o obvyklé ceně/ tržní hodnotě pozemku č.209/12, který vznikl geometrickým oddělením z pozemku č. 209/1 v katastrálním území Statenice, obec Statenice, okres Praha západ.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2.8.2023.

3. Podklady pro vypracování posudku- zdroj dat

a) poskytnuté objednatelem :

- výpis z katastru Katastrálního úřadu
- objednávka ocenění
- GP č. 1949-9/2023

b) opatřené znalcem :

- snímek z pozemkové mapy
- údaje o realizovaných prodejkách z KN- výběr dat
- nabídkové ceny z Sreality
- výsledky obhlídky- data získaná na místě
- ÚP obce Statenice- data z ÚP obce

4. Vlastnické a evidenční údaje- zdroje dat

Výpis z katastru Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, pracoviště Praha západ, pořízený z vlastnického listu č. 10001 stanoví / mimo jiné :

v části A : Obec Statenice

v části B : katastrální území Statenice, p.p.č.209/1- ost.plocha, jiná plocha- 217 m²

Geometrický plán č.1949-9/2023 dělí p.p.č.209/1 na p.p.č.209/12- ost.plocha- 63 m²

5. Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek č.209/12, vedený v druhu ostatní plocha, jiná plocha. Pozemek je volně přístupný a je zařazen v územním plánu obce k zastavění v BI. Vzhledem k výměře pozemku není pozemek samostatně zastavitelný stavbou pro bydlení

Pro data ke stanovení ceny a obvyklé ceny byl použit zdroj uvedený v podkladech pro ocenění.

Jedná se o data získaná prohlídkou na místě a dále data získaná z KN. Následně byla provedena analýza dat a selekcí byla vybrána nejvíce výstižná data z realizovaných prodejů. Postup výpočtů a průběh zpracování dat byl průběžně kontrolován.

Data pro ocenění z KN- realizované ceny jsou uvedeny v příloze posudku.

6. Celkový popis nemovitosti

Pozemková parcela je situována v katastrálním území Statenice. Jedná se o pozemek přístupný z veřejné komunikace ul. Nad Vinicí a tvoří veřejné prostranství.

7. Obsah posudku

- a) Trvalé porosty
- b) Pozemek č. 209/12

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,939$$

a) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – příloha č. 39

Polohový koeficient K_s : 0,900

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
4 ks	habr obecný	209/12	8 r.	3 660,-	-40 %	1,50	11 858,40 Kč
				Kč			

Okrasné dřeviny – celkem: = 11 858,40 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: 11 858,40 Kč

b) Pozemek č. 209/12 – § 9

Oceňovaný pozemek 209/12 vznikl oddělením z pozemku č. 209/1.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Statenice
Název okresu: Praha-západ

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,490,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,360,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I. Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,03
2 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

Index polohy: $I_P = 0,939$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,911$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 371,6880 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
209/12	ost.plocha, jiná plocha	63	23 416,34

Pozemek č. 209/12 – zjištěná cena:

23 416,34 Kč

C. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Trvalé porosty	11 858,40 Kč
b) Pozemek č. 209/12	23 416,34 Kč
Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:	35 274,74 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	35 270,- Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Trvalé porosty	11 858,40 Kč
b) Pozemek č. 209/12	23 416,34 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	35 274,74 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	35 270,- Kč

Zjištěná cena: 35 270,- Kč

Cena slovy: třicetpěttisícdvěstěsedmdesát Kč

Obvyklá cena

Porovnávací metoda- analýza, výběr dat

Pro návrh obvyklé ceny v daném ocenění je použita porovnávací metoda, neboť jsou známy realizované prodeje pozemku. Jednotlivé odlišnosti jsou korigovány pomocí korekčních indexů, jedná se o korekci polohy, stavu- zohlednění tvaru a nemožnosti zastavění- stavbou pro bydlení Výběr porovnávacích pozemků byl proveden po analýze dat, tyto jsou uvedeny v příloze posudku.

Pro porovnávací metodu byly vybrány tyto srovnávací pozemky :

-kat.území Statenice - p.p.č.178/14- výměra -994 m² realiz.cena.....9 400 000 Kč
/CU- 06/2022..... CU 07/2023 x 0,95- / 06/2022- 12/2022...0%...01/2023-07/2023--4%
odlišnost- poloha, výměra, typ stavby

-kat.území Statenice - p.p.č.193/15,22- výměra -1 321 m² realiz.cena.....7 500 000 Kč
/CU- 08/2021.....CU 07/2003 /x 4+6-4%/.....x1,06
odlišnost- poloha, výměra, typ stavby

-kat.území Statenice - p.p.č.421/23- výměra -1 037 m² realiz.cena.....4 666 500 Kč
/CU-08/2021.....CU 07/2023 /x 4+6-4%/.....x 1,06
odlišnost- výměra, typ stavby

Indexy přepočtu k datu ocenění byly převzaty z dat BI při VŠ, na základě prováděného porovnání

b) Srovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitost

PSČ	PSČ	Obestavěný prostor:	m ²
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	střední
Adresa:	p.p.č.209/12	Stavební stav:	bez udání
Výměra pozemku:	63 m ²	Vybavení:	standardní
Inženýrské sítě:	Připojky:		

Reprezentant č. 1

PSČ		Obestavěný prostor:	m²
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	dobrá
Adresa	p.p.č.178/14	Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč	9 024 000	Vybavení:	bez udání
Výměra pozemku	994 m²	Zdroj dat:	kupní cena
Inženýrské sítě	plně zajišťováno		

Reprezentant č. 2

PSČ		Obestavěný prostor	m³
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha	dobrá
Adresa	193/15,22	Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	7 950 000	Vybavení:	bez udání
Výměra pozemku:	1 321 m²	Zdroj dat:	kupní cena
Inženýrské sítě:	plně zajišťováno		

Reprezentant č. 3

PSČ		Obestavěný prostor:	m²
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	střední
Adresa:	p.p.č.421/23	Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	4 946 490	Vybavení:	bez udání
Výměra pozemku:	1 037 m²	Zdroj dat:	kupní cena
Inženýrské sítě:	plně zajišťováno		

Vyhodnocení

	Měrná jednotka	m ² pozemku	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená KC v Kč/m ²
			Poloha	Pozemek	Stav	Vybavení	Zdroj	Ostatní	
Reprezentant č. 1	kupní cena v Kč/m ²	9 078	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	4 648
Reprezentant č. 2	6 018	0,70	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	2 696
Reprezentant č. 3	4 770	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	3 053
Průměr:									3 466

Odhad srovnávací hodnoty

Měrná jednotka - m ² pozemku	63
Průměrná hodnota v Kč/m ²	3 466
Předběžná srovnávací hodnota	218 339
Srovnávací hodnota	210 000

Závěr

Zjištěná cena pozemku č. 209/12 v kat.území Statenice zjištěná dle vyhl. MF ČR
je ve výši.....**35 270 Kč**

Navržená obvyklá cena pozemku č. 209/12 v kat.území Statenice
je ve výši.....63 m² x 3 466 Kč m⁻².....**218 358 Kč**
tj. slovy / dvěstěosmnácttisícťistapadesátosm/ korun českých

V Žebráku dne 06.08.2023

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 7.12.2000 čj.Spr 4065/96 pro základní obor Ekonomika ceny a odhady nemovitostí a Stavebnictví. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 110-3950-2023 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 110-3950-2023 podle připojené likvidace.

V Žebráku dne 06.08.2023

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák

Ing. Jan HOLEČEK
Oceňování majetku převážně nemovité
Slunečná 358, 267 53 Žebrák
IČ: 153 51 896 DIČ: CZ26507272112

Podklady pro zastupitelstvo obce

E. Seznam příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
List vlastnictví.	1
Snímek z katastrální mapy a ortofoto.	2
Geometrický plán	1
Mapa oblasti.	1
Realizované projede obdobných pozemků z KN.	1

odklady pro zastupitelstvo obce

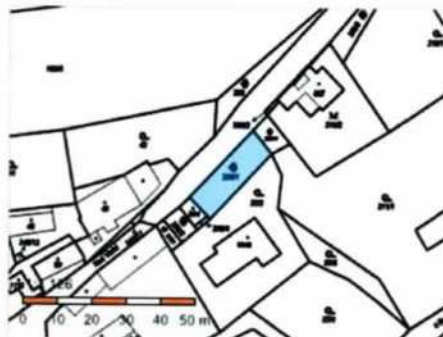
List vlastnictví.

06.08.23 11:25

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [209/1](#)
Obec: [Statenice \[539686\]](#)
Katastrální území: [Statenice \[755346\]](#)
Číslo LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 217
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: neplodná půda
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

OBEC STATENICE, Statenická 23, 25262 Statenice

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.08.2023 11:00.

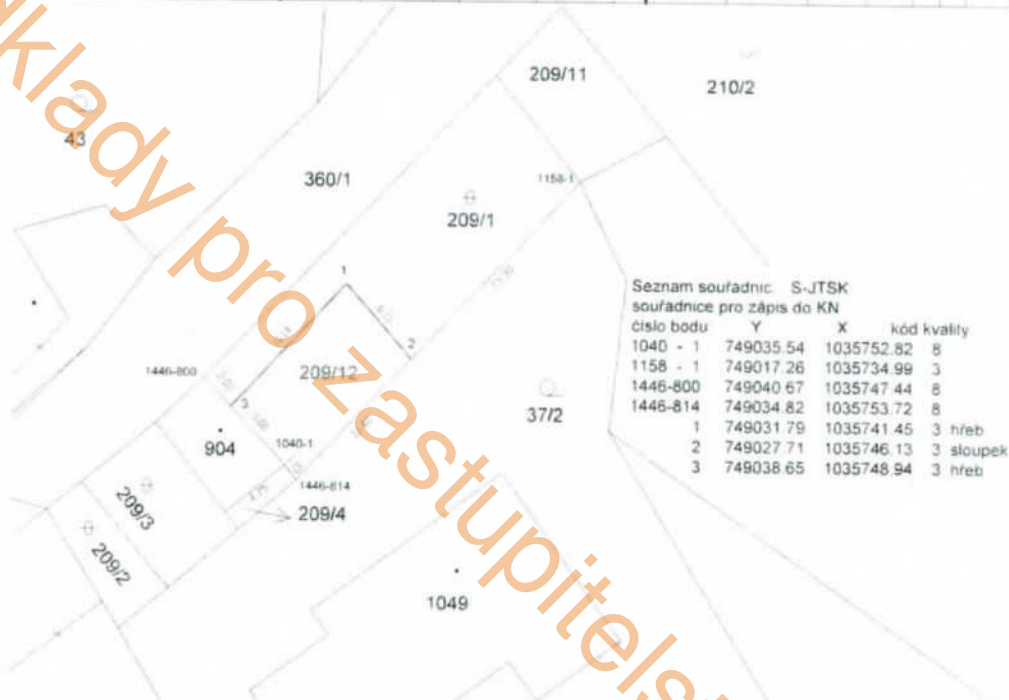


Ortofoto.



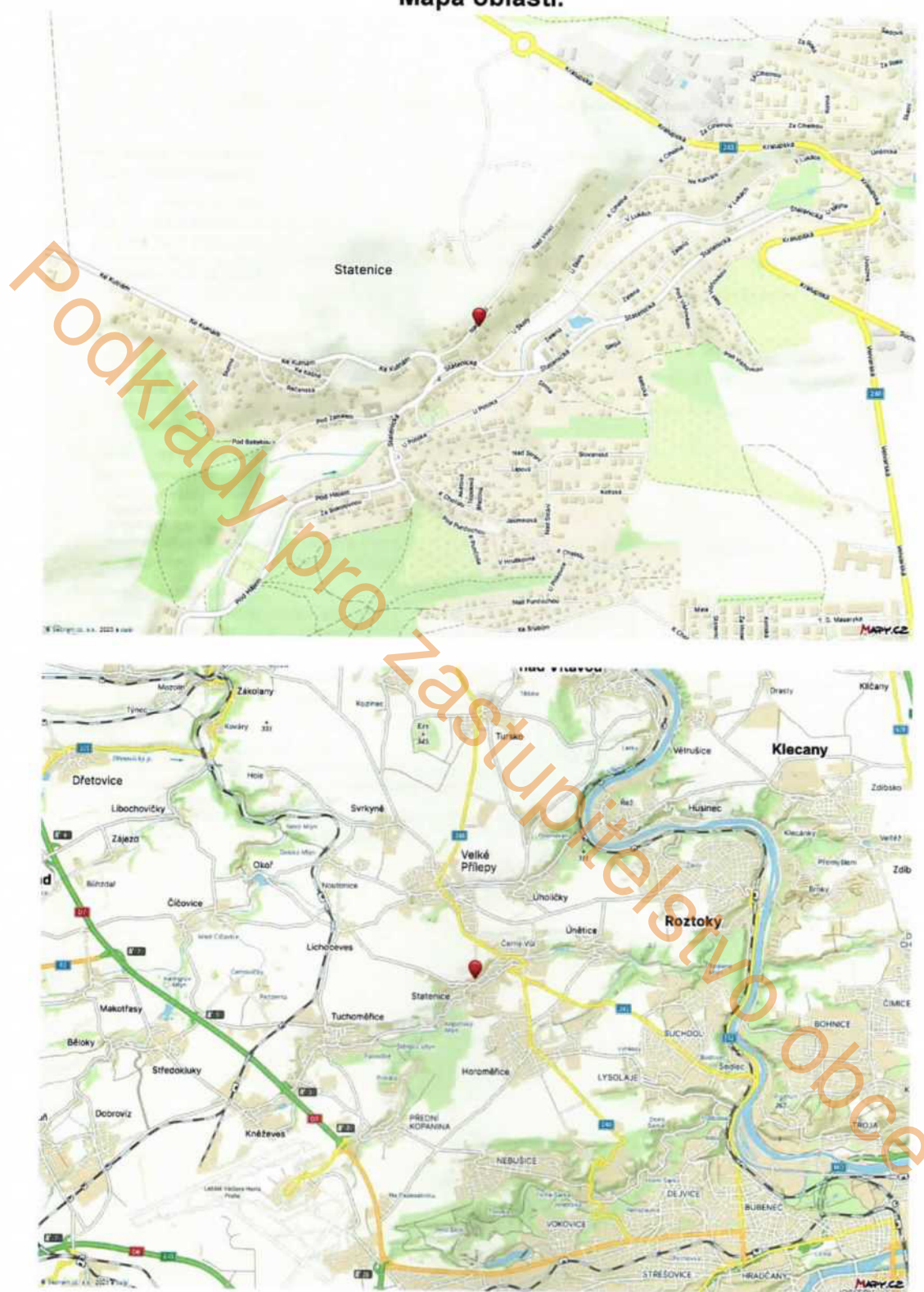
Geometrický plán.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m2			ha	m2					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí poz. evidencí	Číslo listu vlast.	Výměra dílu		Označ. dílu
												ha	m2		
209/1	2	17	ostat. pl. neplodná p.	209/1	1	54	ostat. pl. neplodná p.		0		209/1	10001		1	54
				209/12	63	ostat. pl. jiná plocha			0		209/1	10001		63	
		2	17			2	17								



GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán sestavil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	
jméno, příjmení Ing. Dana Nováková		jméno, příjmení	
Číslo polohy seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 941/1995		Číslo polohy seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů	
Dne 20. 7. 2023		Dne 18 / 2023	
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům		Tento stavební plán odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu	
Vyhotořitel Ing. Dana Nováková Husova 468, 251 67 Pyšely tel: 608 215 360, geo.dn@seznam.cz		Katastrální úřad souhlasí s obsahem parcel	
Číslo plánu 1949 - 9 / 2023		Petra Lukešová KU pro Středočeský kraj KP Praha-západ KGP-1751/2023-210 2023.07.28 09:51:29 +02'00'	
Okres Praha - západ		Ověření stavebního geometrického plánu, saturní podobu	
Obec Státnice			
Kat. území Státnice			
Mapový list Kralupy n.Vlt. 9-7/34			
Dosavadním vlastním pozemkem byla poskytnuta možnost seznámení se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem			
hřebem, sloupkem plotu			

Mapa oblasti.



Realizované projede obdobných pozemků z KN.

Údaje o dosažených cenách nemovitosti podle nemovitosti

Platnost: Kč 02.08.2023 10:55

Okres: CZ020A Praha-západ
Kat. území: 755346 Statenice

Obec: 539686 Statenice

Pozemek: 178/14, LV 1471

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.400.000,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2022 13:58:00. Zápis proveden dne 29.06.2022.

V-6675/2022-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky 178/14, LV 1471

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.000.000,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2020 08:20:00. Zápis proveden dne 31.12.2020.

V-14106/2020-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky 178/14, LV 1471

Pozemek: 193/15, LV 1481

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.500.000,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2021 11:17:33. Zápis proveden dne 15.09.2021.

V-11859/2021-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky 193/15, LV 1481, 193/22, LV 1481

Pozemek: 193/22, LV 1481

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.500.000,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2021 11:17:33. Zápis proveden dne 15.09.2021.

V-11859/2021-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky 193/15, LV 1481, 193/22, LV 1481

Pozemek: 421/23, LV 643

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.666.500,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 12:55:19. Zápis proveden dne 16.02.2021.

V-974/2021-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky 421/23, LV 643